



Governo do Distrito Federal
Secretaria de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda
do Distrito Federal

Gabinete

Relatório Nº 2/2024 – SEDET/GAB

Brasília, 22 de janeiro de 2024.

REFERÊNCIA: Processo SEI-GDF nº 04015-00000376/2019-42.

INTERESSADO: Associação de Moradores da Região Administrativa de Planaltina – RA-VI.

RESPONSÁVEIS TÉCNICOS: Supervisão: **Vitor Recondo Freire**, Subsecretário de Projetos e Licenciamento de Infraestrutura, Arquiteto e Urbanista, CAU/DF: A31485-4; Coordenação: **Juliana Braga de Sousa Manganeli Antunes**, Coordenadora de Elaboração de Projetos, Arquiteta e Urbanista, CAU/DF: A33369-7; Revisão: **Eliane Pereira Victor Ribeiro Monteiro**, Diretora de Parcelamento do Solo Arquiteta e Urbanista, CAU/DF: A23568-7; e Projeto: **Paula Ferri Paixão**, Assessora, Arquiteta e Urbanista, CAU/DF: A50513-7.

ASSUNTO: Projeto Urbanístico de complementação do Setor de Desenvolvimento Econômico - SDE na Região Administrativa de Planaltina – RA VI.

RELATORES:

Thales Mendes Ferreira (SEDET) - Membro Titular do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan); e
Delma Tavares Mariani (PRECOMOR) - Membro Titular do Conselho de Planejamento Territorial e Urbano do Distrito Federal (Conplan).

1. APRESENTAÇÃO

1.1. Cuidam os autos do pedido de complementação do Setor de Desenvolvimento Econômico – SDE, na Região Administrativa de Planaltina - RA VI, com área total da poligonal de projeto de 90.968,24m², protocolado em novembro de 2022, apresentado pela Associação de Moradores.

1.2. Desta forma, foi solicitado à Administração Regional de Planaltina a atenção para várias necessidades, incluindo a implantação da Área Econômica daquela RA. Dentro dessa área, o Setor de Desenvolvimento Econômico (SDE) está situado, compreendendo o Setor de Oficinas e Indústrias de Pequeno Porte, já estabelecido, e a área adjacente entre esse setor e o Cemitério da RA.

1.3. A Coordenação de Elaboração de Projetos – Coproj, da Secretaria de Desenvolvimento Urbano e Habitação do Distrito Federal, por meio do Parecer Nota Técnica N.º 10/2023 - SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (127972808), considerou que o projeto urbanístico para complementação do Setor de Desenvolvimento Econômico – SDE está adequado e é suficiente para apreciação por este Conselho.

2. O PROJETO URBANÍSTICO

2.1. Ressalte-se que os documentos técnicos analisados estão compostos da seguinte forma:

- Memorial Descritivo - MDE 180/2020 (127921219)
- Norma de Gabarito (NGB) - NGB 180/2020 (127921570)
- Projeto de Urbanismo de (127921086)
- Licença Ambiental Prévia - LP Nº 17/2023

2.2. Observa-se dos documentos e pareceres técnicos que a solicitação está alinhada com o Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009,

atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, o qual estabelece no artigo 33, diretrizes específicas para o desenvolvimento econômico, delineando Áreas Econômicas para impulsionar o progresso e implementar políticas econômicas no Distrito Federal. A área requisitada está indicada no Anexo IV, Mapa 6 e Tabela 6B da referida Lei Complementar como uma Área Econômica não consolidada. Essas áreas são parcialmente estabelecidas e carecem de infraestrutura urbana, comércio e serviços. O objetivo é adotar ações que permitam sua consolidação e desenvolvimento.

2.3. A demanda passou por análise da Diretoria de Diretrizes Urbanísticas – Dirur da SEDUH, que emitiu a Diretriz Urbanística Específica de Parcelamento do Solo Urbano – DIUPE nº 15/2020 (38590764), a fim de estabelecer os parâmetros urbanísticos para a Área de Desenvolvimento Econômico – ADE e o Setor Econômico de Planaltina - SDE. Essas diretrizes específicas foram desenvolvidas considerando as macrodiretrizes do PDOT, os aspectos socioeconômicos e ambientais da região, além dos critérios estabelecidos na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, com alterações advindas da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022).

3. CONDICIONANTES URBANÍSTICOS

3.1. A área do parcelamento, atualmente desocupada, abrange aproximadamente 9 hectares. Situa-se em um contexto urbano onde predominam usos comerciais, de prestação de serviços e pequenas indústrias. As diretrizes indicam a adoção das Unidades de Uso e Ocupação do Solo (UOS):

- UOS CSIIInd 1: Destinada a usos comerciais, de prestação de serviços, institucionais e industriais em áreas específicas, excluindo uso residencial.
- UOS CSIIIndR: Para usos comerciais, de prestação de serviços, institucionais, industriais e residenciais em lotes menores, permitindo residências apenas nos pavimentos superiores e sob condições específicas.
- UOS Inst EP: Destinada a atividades inerentes às políticas públicas setoriais, compreendendo lotes públicos para equipamentos urbanos ou comunitários.

3.2. Os parâmetros de ocupação são detalhados na NGB 180/2020 (id. 127921570), que acompanha o projeto urbanístico. Os usos propostos estão alinhados com os usos atuais no Setor de Oficinas e Indústrias de Pequeno Porte, vizinho do projeto, e em conformidade com as diretrizes da DIUPE-015/2020 e metodologia da LUOS.

3.3. As Normas de Edificação, Uso e Gabarito trazem disposições gerais, incluindo orientações sobre fachadas. Elas destacam a importância da transição entre espaços público e privado, enfatizando a criação de fachadas visual e fisicamente permeáveis. Isso implica a presença de portas, janelas, entre outros elementos, voltados para as vias públicas, especialmente nos níveis acessíveis aos pedestres.

4. INFRAESTRUTURA, REGULAMENTAÇÕES E SITUAÇÃO AMBIENTAL E FUNDIÁRIA

4.1. Em tempo, cumpre registrar que foram efetuadas consultas junto às concessionárias de serviços públicos, a fim de avaliar a capacidade de atendimento, possíveis interferências com redes já existentes ou em fase de planejamento, bem como as faixas de servidão dessas redes e os custos associados ao seu eventual remanejamento.

4.2. Em resposta, a CAESB comunicou, através do Despacho - CAESB/DE/ESE/ESET (46043734), a presença de interferência com a rede de abastecimento de água, conforme o cadastro disponibilizado (ID 45716217). O processo foi encaminhado à Superintendência de Projetos – EPR, que elaborou um projeto de remanejamento de trecho da rede de abastecimento de água (60355962) para otimizar o projeto urbanístico, com custos totalizando R\$ 27.872,62. Ainda, por meio da Carta n.º 179/2021 - CAESB/DE (61746600), foi esclarecido que os custos são de responsabilidade dos empreendedores ou do responsável pela implantação dos lotes. Quanto à capacidade de atendimento do parcelamento, o documento CAESB - Informação Técnica SU2596 (126268695) confirma que há capacidade para fornecer sistema de abastecimento de água e esgotamento sanitário no local.

- 4.3. Com relação à CEB, a companhia emitiu o Laudo Técnico id. 48851088, no qual disponibilizou cópia digital do cadastro técnico digital, apresentando interferências na área do projeto. A empresa ofereceu orientações para a execução de obras e recomendou que o empreendedor solicitasse formalmente à CEB para eliminar as interferências.
- 4.4. No tocante à drenagem de águas pluviais, a NOVACAP, por meio do Despacho - NOVACAP/PRES/DU (45980902), indicou a presença de interferência com as redes de drenagem pluvial projetadas, embora estas ainda não tenham sido executadas. A NOVACAP considera que não é necessário remanejamento ou faixa de servidão, mas sim uma adequação do projeto de drenagem. Quanto à capacidade de atendimento, o sistema projetado prevê a incorporação da vazão da área em questão, mas devido a critérios antigos, há a necessidade de atualização para atender às diretrizes da Resolução nº 09 da ADASA; razão pela qual será necessária a previsão de espaços que possibilitem a implantação das estruturas de amortecimento de vazão de águas pluviais, mantendo assim, as condições hidrológicas de pré-ocupação, com controle do escoamento superficial.
- 4.5. O SLU esclarece que, de acordo com a Lei nº 11.445/2007, é responsabilidade do Governo a coleta domiciliar e manejo dos resíduos em todo o DF, abrangendo as novas áreas urbanizadas. Contudo, destaca que a coleta de resíduos de serviços de saúde, entulhos e de grandes geradores é de responsabilidade do próprio gerador de resíduos, sujeito a determinados condicionantes.
- 4.6. O Despacho - SEDUH/SUPAR/ULINF/COLINF (45974082) destaca que, após consulta ao Banco de Dados da COLINF, não há registro de requerimento ou processo de licenciamento para análise de viabilidade de infraestruturas de telecomunicações nas áreas públicas próximas ao projeto de urbanismo. Destaca-se a importância de atender às disposições dos artigos 40 e 41 do Decreto nº 33.974, de 06 de novembro de 2012, em caso de identificação de redes de comunicação não licenciadas durante as obras.
- 4.7. Destaca-se que área está inserida na Zona Ecológica Econômica de Dinamização Produtiva com Equidade (ZEEDPE), Subzona de Dinamização Produtiva com Equidade 6 (SZDPE 6), conforme a Lei nº 6.269 de 29 de janeiro de 2019. Destinada à intensificação e diversificação de atividades produtivas, especialmente comércio, serviços, armazenagem e transporte (N3 e N4), a SZDPE 6 visa gerar emprego e renda, garantindo qualificação urbana, infraestrutura e mitigação de riscos ecológicos. Entre as diretrizes destacadas, incluem-se a promoção de programas para capacitação profissional visando a interação entre indústria e instituições de ensino técnico e superior, além da atenção ao risco de contaminação do subsolo.
- 4.8. Os procedimentos para obter a Licença Ambiental Simplificada (LAS), que abrange as fases prévia, de instalação e operação do empreendimento, foram iniciados no processo 00111-00009202/2020-67. No entanto, devido à falta de documentação para uma análise completa visando a emissão da LAS, os procedimentos foram redirecionados para o rito trifásico no processo 00391-00008959/2020-52. Isso inclui a obtenção inicial da Licença Prévia, resultando na emissão da LP nº 17/2023 (127972619).
- 4.9. As futuras infraestruturas de água, esgoto, energia, iluminação pública, telecomunicações e drenagem, que ainda não foram instaladas, devem levar em conta os espaços destinados à arborização no projeto urbanístico para evitar interferências. A vegetação a ser plantada deve ser preferencialmente do bioma Cerrado, com espécies arbóreas nativas ou bem adaptadas a esse bioma, com baixa necessidade de manutenção.
- 4.10. Por fim, destacamos que a alteração no parcelamento urbano, previamente registrada em cartório, **atendeu** às exigências do art. 104-A da Lei 948/2019, alterada pela LC 1.007/2022 – LUOS, e do inciso II da Lei nº 5.081, de 11 de março de 2013. Tendo em vista essas normativas, foi conduzida uma Audiência Pública virtual em 17/10/2023, apresentando a proposta à comunidade. O resultado foi plenamente favorável, conforme registrado na Ata publicada no DODF nº 209, de 08 de novembro de 2023 (127671433).
- 4.11. Considerando os condicionantes e os Ofícios SEI-GDF Nº 854/2019 - RA-VI/GAB (26466490), Nº 1140/2020 - RA-VI/GAB (48447774) e Nº 499/2021 - RA-PLAN/GAB (60922198), da Administração Regional de Planaltina, que solicitam lotes de 300 a 400 metros quadrados para atender

comerciantes locais, predominantemente micro e pequenas empresas, juntamente com discussões ocorridas em reuniões de 29/04/2021 e 25/05/2021 envolvendo técnicos da DILEST/SUDEC e DISOLO/SUPROJ, foi elaborado o projeto de parcelamento urbano URB-MDE-NGB 180/2020. Este projeto propõe a criação de 119 unidades imobiliárias, incluindo um lote de Equipamento Público (4.836,39m²) e os demais variando de 232,20m² a 456,78m², abrangendo usos comerciais, prestação de serviços, industriais e residenciais, desde que não voltados para o logradouro público no nível de circulação de pedestres.

4.12. As vias locais conectam a Via de Atividades (Principal) à Via de Circulação (Secundária), que faz divisa com o Cemitério, organizando o fluxo e prevendo estacionamentos no canteiro central e na via secundária. A área é servida por linhas de ônibus e o projeto inclui princípios de acessibilidade, mobilidade ativa com ciclovia conectando o parcelamento ao entorno, e calçadas compartilhadas. A SEMOB aprovou a proposta das ciclovias, sugerindo sua extensão até a Avenida Independência. Apesar de não estar inicialmente contemplado, foi proposta a continuidade da infraestrutura cicloviária, considerando a duplicação da via e a necessidade de iluminação pública. As calçadas foram dimensionadas com faixas de serviço, garantindo acessibilidade nos estacionamentos e prevendo demarcações específicas. Nos Equipamentos Públicos Comunitários e Espaços Livres de Uso Público, devem ser instalados paraciclos ou bicicletários, sem obstruir o passeio.

5. VOTO

5.1. Ante ao exposto, considerando as análises e conclusões apresentadas no presente relatório, e especialmente o que consta no Nota Técnica N.º 10/2023 - SEDUH/SEADUH/COPROJ/DISOLO (127972808), o qual destaca que a análise projeto urbanístico, estando atendidos os requisitos técnicos e regramentos estabelecidos pela legislação vigente, a saber: Plano Diretor de Ordenamento Territorial do Distrito Federal – PDOT, Lei Complementar nº 803/2009, atualizada pela Lei Complementar nº 854/2012, e na Lei de Uso e Ocupação do Solo - LUOS (Lei Complementar nº 948, de 16 de janeiro de 2019, com alterações decorrentes da Lei Complementar nº 1.007, de 28 de abril de 2022); **VOTAMOS FAVORÁVEIS** ao Projeto de Parcelamento do Solo URB-MDE-NGB 180/2020 para complementação do Setor de Desenvolvimento Econômico – SDE, na Região Administrativa de Planaltina - RA VI.

THALES MENDES FERREIRA

Membro Titular

Representante SEDET

DELMA TAVARES MARIANI

Membro Suplente

Representante PRECOMOR



Documento assinado eletronicamente por **THALES MENDES FERREIRA - Matr.0274371-X, Secretário(a) de Estado de Desenvolvimento Econômico, Trabalho e Renda do Distrito Federal**, em 31/01/2024, às 18:44, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



Documento assinado eletronicamente por **DELMA TAVARES MARIANI, Usuário Externo**, em 29/02/2024, às 09:03, conforme art. 6º do Decreto nº 36.756, de 16 de setembro de 2015, publicado no Diário Oficial do Distrito Federal nº 180, quinta-feira, 17 de setembro de 2015.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site:
http://sei.df.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0&verificador=131782097 código CRC= **C765CF9F**.

"Brasília - Patrimônio Cultural da Humanidade"

Setor de Edifícios de Utilidade Pública Norte - SEPN, Quadra 511, Bloco A - Bairro Asa Norte - CEP 70750-541 - DF

Telefone(s): 3773-9302

Sítio - <http://sedet.df.gov.br/>

04015-00000376/2019-42

Doc. SEI/GDF 131782097